

**Objet de délibération :**  
Avis du syndicat mixte sur le projet  
arrêté du PLU de Pizay

*Sont présents 8 membres* convoqués le 5 mai 2022

*Sont excusés :* Anne BOLLACHE – Jean-Pierre GAITET et Lionel MANOS

Le Président fait part de la sollicitation, par la commune de PIZAY, de l'avis du syndicat mixte dans le cadre de la révision de son PLU. Il informe les membres du Bureau que le projet de PLU a été arrêté le 23 novembre 2021 et reçu au syndicat mixte le 21 février 2022.

Il précise au préalable que l'armature urbaine définie dans le SCoT BUCOPA identifie la commune de Pizay comme faisant partie des « Autres communes » de la communauté de communes de la 3CM. Cette désignation signifie qu'elle ne constitue pas un pôle urbain assigné à un rôle spécifique dans l'organisation du territoire du BUCOPA.

Cependant, les communes ainsi désignées n'ont pas vocation à s'affaiblir et doivent au contraire soutenir un niveau de croissance maîtrisé et plus limité que les pôles, mais qui contribue à maintenir les services et gérer l'équilibre générationnel et social de la population.

Aussi, le SCoT BUCOPA précise qu'à ce titre, le PLU doit veiller à créer les conditions de renouvellement de sa population en favorisant la diversité du parc résidentiel. Lorsque des services ou commerces existent, il conviendra d'en améliorer les conditions d'accès à pied et en mode doux et d'organiser des capacités d'accueil nouvelles pour accompagner l'offre existante.

### **Contenu du projet de PLU au regard de la compatibilité avec les orientations du SCoT**

La mise en compatibilité est affichée dans le PADD comme l'un des objectifs de la révision du PLU, les enjeux et les orientations du SCoT sont présentés de manière exhaustive dans l'ensemble des pièces constitutives du dossier de PLU arrêté.

### **La trame verte et bleue : valoriser la biodiversité et l'accès aux ressources naturelles**

Le territoire de la commune de Pizay se situe dans un secteur d'une très riche biodiversité (site Natura 2000 de la Dombes) qui recense de nombreux espaces classés et protégés. Aussi, les enjeux environnementaux et de protection des espaces naturels sont conséquents et bien pris en compte dans le projet de PLU par l'identification, la protection et la valorisation des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité repérés dans les différents inventaires et repris sur les cartographies du SCoT ; avec la mise en place de mesures spécifiques visant à préserver les fonctionnalités écologiques de ces secteurs. L'ensemble des parcelles soumis à la révision du PLU, de par leur nature, présente peu de liens fonctionnels avec les espaces naturels patrimoniaux présents sur le secteur, notamment l'unité écologique formée par les étangs de la Dombes.

Concernant les enjeux de protection de la ressource en eau, le projet de PLU identifie dans le rapport de présentation la vulnérabilité du puits de captage de la commune aussi bien en termes de qualité que de quantité disponible. Il est en effet rappelé que celui-ci a été victime d'une pollution accidentelle en 2021 et que la ressource en eau potable est limitée.

Pour pallier ces difficultés est bien évoquée l'hypothèse d'un raccordement futur au puits de captage intercommunal de Balan, sur lequel le projet de PLU n'apporte pas d'éléments précis et qui mérite d'être complété.

## **Organisation et développement de la trame urbaine**

Le projet de PLU s'inscrit dans le calibrage du SCoT puisqu'il envisage la réalisation d'environ 60 logements pour une croissance d'environ 130 habitants, respectant les objectifs de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en extension. Ainsi, le PLU prévoit une extension de l'enveloppe urbaine limitée à 1.7 ha maximum.

Une analyse minutieuse du tissu urbain a été réalisée pour identifier les potentialités par secteur pour le développement résidentiel de la commune sur lesquelles persiste une forte rétention foncière. La volonté de recentrer l'urbanisation en empêchant le mitage du territoire, de limiter les déplacements, de rentabiliser les équipements, de préserver les architectures et morphologies urbaines est clairement affichée et s'articule autour de deux polarités bien identifiées. Il s'agit donc de maintenir voire de renforcer au centre-village le développement résidentiel, les commerces et équipements publics existants conformément aux objectifs et préconisations du SCoT.

## **Politique de l'habitat**

En cohérence avec les objectifs du SCoT, le projet de PLU de Pizay organise le développement d'une offre diversifiée de logements qui trouve une traduction réglementaire dans le règlement écrit et les OAP.

Le PLU intègre ainsi le besoin d'un renouvellement régulier de sa population de manière à conserver une dynamique locale propre à encourager le maintien, voire le développement des services, équipements et commerces de la commune. A ce titre et en compatibilité avec les objectifs du SCoT, des servitudes de mixité sociales sont mises en œuvre sur trois secteurs soumis à une OAP qui permettra de maintenir une proportion de 10 % de logements locatifs aidés. Il serait souhaitable cependant que le nombre minimum de logements sociaux soit précisé. Il est en effet difficile d'exprimer ce nombre en pourcentage sur un nombre limité de logements à produire. Par ailleurs, les OAP imposent la création d'une typologie de logements diversifiée à même de répondre à l'ensemble des besoins de la population.

## **Produire un aménagement et un urbanisme durables**

Les membres du Bureau souhaitent un complément du projet de PLU en matière de transition énergétique et de prise en compte des enjeux en termes de changements climatiques dans les futures opérations d'aménagement et d'urbanisme.

Ainsi, le règlement écrit ainsi que le contenu des OAP ne comportent pas de dispositions visant à s'inscrire dans les prescriptions du SCoT en matière de conception d'opérations d'aménagement et d'urbanisme durables 2.2.2. et 2.2.4 du DOO et se limitent à s'en tenir à la réglementation en vigueur.

Il est ainsi rappelé que le code de l'urbanisme (L.151-21 et R.151-42, 2°) permet au règlement du PLU de définir des secteurs dans lesquels les performances énergétiques et environnementales sont renforcées au regard des normes en vigueur, où une production minimale d'énergie renouvelable est imposée en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés.

Par ailleurs, dans le cadre des dispositions liées à une meilleure gestion de la ressource en eau, le SCoT demande que des dispositifs de récupération d'eau de pluie soient prévus sur les nouvelles opérations à vocation résidentielle. Il est précisé que ces dispositifs seront obligatoires au regard de la loi Economie circulaire (n° 2020-105 du 10 février 2020) dès 2023.

Les membres du Bureau demandent que le règlement et les OAP soient revus sur ce point.

Le projet de PLU arrêté apporte une attention toute particulière à la préservation et à la mise en valeur des paysages naturels et bâtis de la commune, comme l'un des enjeux majeurs auquel elle doit veiller.

L'intégration architecturale et paysagère de l'ensemble de ces projets d'aménagement et d'urbanisme est un enjeu déterminant pour garantir un développement harmonieux de la commune. Le règlement apporte un certain nombre de garanties en la matière. Le règlement pourrait utilement être complété en annexe par les cahiers de recommandations architecturales et paysagères réalisés par le syndicat mixte BUCOPA en collaboration avec le CAUE.

## **Transport et mobilité :**

En polarisant le développement sur le centre bourg, la commune souhaite maintenir la population, les services, équipements et commerces de manière à limiter les déplacements internes.

Le diagnostic a permis de mettre en évidence les problématiques de déplacements dans le village. Aussi, les enjeux de liaisons douces entre quartiers et zones de services et d'équipements sont pointés comme déterminants dans l'évaluation environnementale du projet de PLU. La RD22 est un élément très structurant du territoire, constituant également une coupure : son tracé droit et sa largeur entraînent des vitesses importantes et donc une certaine insécurité pour les usagers non motorisés. La commune est irriguée essentiellement par cet axe, ainsi qu'une infrastructure secondaire avec la RD 84b (1668 véhicules par jour dans les deux sens en 2017) qui permet de rejoindre Bressolles.

Le règlement prévoit par ailleurs la réalisation de local à vélo pour les opérations de 4 logements et plus.

Cependant, le parti d'aménagement retenu organise le développement de la commune autour de deux polarités distinctes le long de cet axe structurant que constitue la RD 22 qui devrait être complété par une réflexion sur une liaison douce et sécurisée le long de cet axe permettant à terme de relier ces deux pôles.

### **Trame agricole**

Les membres du Bureau constatent que le projet de PLU assure la pérennité de l'activité agricole sur la commune en limitant strictement les extensions urbaines sur espaces agricoles.

Ils s'interrogent cependant sur la pertinence du zonage UXe au nord de la commune sur un tènement accueillant un silo à grains. Un classement en STECAL semble plus approprié compte tenu de l'activité et de la localisation de cet équipement.

### **Trame économique et commerciale**

Le projet de PLU encourage le maintien et le développement des activités économiques sur son territoire. Que ce soit pour le commerce, le tourisme, l'agriculture ou les activités industrielles, le règlement et les OAP apportent des garanties pour leur développement.

**Le Bureau,**

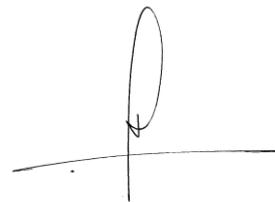
**Après en avoir délibéré,**

**A l'unanimité des membres présents,**

**- REND UN AVIS FAVORABLE** sous réserve de prendre en compte l'ensemble des remarques formulées dans le présent avis.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits,  
Pour copie conforme

Le président,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line and a vertical stroke.

Alexandre NANCHI